

Beglaubigte Abschrift

2008 /1995  
URNr.

vom 12. Juni 1995

AK 1. 1. 2

Teilungserklärung

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)  
für Flur 1, Flurstück 25 und 26 der Gemarkung  
Griesen

Heute, den zwölften Juni  
neunzehnhundertfünfundneunzig,

- 12. Juni 1995 -

erscheint vor mir,

Dr. Otto Ullrich,  
Notar in Traunstein, in den Amtsräumen in Traunstein,  
Maximilianstraße 33:

Frau Petra Schroll,  
kfm. Angestellte,  
geschäftsansässig in 83301 Traunreut, Werner-von-Sie-  
mens-Straße 32,  
mir, dem Notar, persönlich bekannt,  
handelnd für die

Firma SR-Objekt Griesen Bauträger GmbH  
mit dem Sitz in Traunreut,

aufgrund in Ausfertigung vorliegender und dieser Ur-  
kunde in beglaubigter Abschrift beigefügter Voll-  
macht.

Auf Ansuchen beurkunde ich die vor mir abgegebene Er-  
klärung, gemäß was folgt:

I.

**Grundbuchstand**

1)

Aufgrund Urkunden des Notars Heinz-Volker Schäfer in Rödermark vom 13.05.1993 URNr. 248 (Angebot) und vom 20.10.1993 URNr. 508 (Annahme) wird die Firma SR-Objekt Griesen Bauträger GmbH Alleineigentümer des Grundstücks der Gemarkung Griesen Flur 1

Flst. 26 zu

24.012 m<sup>2</sup>.

Mit weiteren Urkunden des Notars Heinz-Volker Schäfer vom 13.05.1993 URNr. 247 (Angebot) und vom 20.10.1993 URNr. 507 (Annahme) ist Herr Robert Schroll Alleineigentümer des Grundstücks der Gemarkung Griesen der Flur 1

Flst. 25 zu

23.927 m<sup>2</sup>.

Diese Urkunden liegen derzeit dem Grundbuchamt vor. Auf diese wird Verwiesen.

2)

Mit Urkunde des Notars Dr. Otto Ullrich in Traunstein vom 12.6.1995 URNr. 2007 hat Herr Robert Schroll an die Firma SR Objekt Griesen Bauträger GmbH aus dem Grundstück Flst. 25 eine Teilfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> vorbehaltlich der amtlichen Vermessung veräußert. Auch auf diese Urkunde wird Bezug genommen.

3)

Die Firma SR Objekt Griesen Bauträger GmbH und Herr Robert Schroll beabsichtigen, die Grundstücke der Gemarkung Griesen Flste. 25, 26, 27, 28 und 29 aufzuparzellieren und Wohn- und Geschäftsgebäude darauf zu errichten.

Die für diese Teilungserklärung maßgebliche Teilfläche ist in dem dieser Urkunde beigefügten Plan farblich gekennzeichnet. Die Teilfläche ist ca. 1.987 m<sup>2</sup> groß.

II.

**Vorgesehenes Bauwerk**

Die Firma SR-Griesen Bauträger GmbH mit dem Sitz in Traunreut

- im folgenden „Grundstückseigentümer“ genannt -  
beabsichtigt, auf dem in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitz eine Wohnanlage zu errichten, bestehend aus 10 Wohnungen, Nebenräumen und Dachgeschoß. Dachgeschoß je samt dazugehörigem Abstellräumen im Dachgeschoß, sowie Kfz-Stellplätze im Freien sowie Gemeinschaftseinrichtungen im Freien, zu errichten, und zwar gemäß der dieser Urkunde als

#### A n l a g e IV

beigefügten Baubeschreibung und den dieser Urkunde als

#### A n l a g e II

beigefügten, mit Roter Farbe gekennzeichneten Plänen.

Der Grundbesitz soll in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt werden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde liegt vor.

### III:

#### Teilung

Der Grundstückseigentümer

teilt

hiermit das Eigentum an dem in Abschn. I genannten Grundbesitz (Teilfläche) gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an in sich abgeschlossenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.  
ert.

Die Aufteilung erfolgt gemäß

#### A n l a g e I

und unter Bezugnahme auf die als Anlage II beigefügten Aufteilungspläne.

### IV.

#### Bestimmungen für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung davon folgendes bestimmt:

- 1)  
Begriffe

Wohnungs- bzw. Teileigentum ist das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. in sich abgeschlossenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

## 2) Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume beim Wohnungseigentum bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, welche verändert, beseitigt oder eingefügt werden können (z.B. Türen, Fußbodenbelag, nichttragende Zwischenwände), ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht anderer Wohnungs- bzw. Teileigentümer über das nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird oder sonst darunter leidet.

Hier nach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) alle nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- b) der Fußbodenbelag einschließlich Unterkonstruktion und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Türen aller im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen das Sondereigentum an abschließenden Türen,
- e) alle Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeglicher Art ab der Abzweigung von der Hauptleitung,
- f) die gesamte sanitäre, elektrische, heiztechnische und sonstige Einrichtung des Sondereigentums, soweit diese Gegenstände Bestandteile sind, wie z. B. Heizkörper, Herde, Wasch- und Spülbecken, Badeeinrichtungen, WC, Zapfhähne und Ausgusse, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungsstränge der Stromversorgungs- und der Be- und Entwässerungsanlagen, je von den Hauptsträngen bzw. -leitungen an,
- g) alle Meßeinrichtungen für Wärme und Warmwasser, soweit sich diese Einrichtungen innerhalb eines Sondereigentums befinden,
- h) Balkone mit Ausnahme der äußeren Begrenzungsmauern und des Außenanstrichs.

3)  
Gemeinschaftseigentum

Woh-  
ung

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstücks, welche nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Danach sind Gegenstand des Gemeinschaftseigentums insbesondere:

- a) der Grund und Boden mit Grünanlagen, Einfriedungen, Wege und dergleichen,
- b) die Fundamente, die, Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände, die Mauern und sonstigen festen Bestandteile, welche Sondereigentumsräume von denen eines anderen Sondereigentums oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, sowie sämtliche Geschoßdecken,
- c) das Dach,
- d) die Hauseingänge, Treppen, Treppenflure, Haustüren und die das gemeinschaftliche Eigentum trennenden Türen,
- e) alle Versorgungs-, Entwässerungs-, Be- und Entlüftungseinrichtungen bis zu der Stelle, ab der nur noch ein Sondereigentum angeschlossen ist,
- f) sämtliche Räume, welche dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, die Wasch-, Trocken-, Heizungs-, Zähler-, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Mülltonnen, Hausbesorgungsgeräte und dergleichen,
- g) überhaupt alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- bzw. Teileigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

4)  
Sondernutzungsrechte

rei-

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus I Nr. 1 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes I/1 zu.

en  
-:

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus I Nr. 2 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes I/2 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus I Nr. 3 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes I/3 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 1 Nr. 4 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes I/4 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 1 Nr. 5 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes I/5 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 2 Nr. 1 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes II/1 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 2 Nr. 2 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes II/2 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 2 Nr. 3 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes II/3 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 2 Nr. 4 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes II/4 zu.

Dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit Haus 2 Nr. 5 steht das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung des Kfz-Abstellplatzes II/5 zu.

Die anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung dieses jeweils bestimmten Stellplatzes ausgeschlossen und haben diese Sondernutzung unentgeltlich zu dulden.

Die Kosten für die Unterhaltung der Stellplätze trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte.

## V.

### Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung nichts anderes ergibt. Der Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergibt sich aus der dieser Urkunde beigefügten

### Anlage III.

Sollte eine dort enthaltene Bestimmung nicht Inhalt des Sondereigentums sein können, gilt sie unter den Miteigentümern mit schuldrechtlicher Wirkung und der Maßgabe, daß diese den jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht aufzuerlegen ist.

## VI.

### Verwalter

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muß dauernd ein Verwalter vorhanden sein.

Zur Veräußerung und Belastung von Sondereigentum ist ausdrücklich keine Verwalterzustimmung oder die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich.

Zum ersten Verwalter wird die Firma

PR-Hausverwaltung  
Betina Pirmann und Angelika Remmel Gbr  
Münchener Str. 22  
83301 Traunreut

für die Dauer von fünf Jahren vom teilenden Eigentümer bestellt.

Über die Abberufung des ersten und jedes nachfolgenden Verwalters unter gleichzeitiger Bestellung eines zur Übernahme bereiten neuen Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit Zweidrittelmehrheit der Wohnungseigentümer. Erreicht kein Bewerber diese Mehrheit der Wohnungseigentümer. Erreicht kein Bewerber diese Mehrheit, so genügt die einfache Mehrheit. Die wiederholte Bestellung des gleichen Verwalters darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit durch Beschuß der Wohnungseigentümer erfolgen.

Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt,

- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Wohnholder und sonstige Gemeinschaft geschuldete Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen. In den jeweiligen Verwaltervertrag treten jeder Wohnungseigentümer und seine Rechtsnachfolger ein.

#### Kabelfernsehen

Die gesamte Wohnanlage wird an das Breitbandkabel der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Der derzeitige Eigentümer schließt im Namen der Eigentümergemeinschaft mit einer Firma einen Vertrag über den Betrieb des Kabelfernsehens ab. Die Käufer von Sondereigentumseinheiten in dieser Wohnanlage werden verpflichtet, diesen Vertrag vollständig zu übernehmen.

Diese Firma wird die Kosten für den Betrieb der Breitbandkabelanlage direkt mit den jeweiligen Sondereigentümern über die Hausverwaltung abrechnen.

## VII.

### Ergänzende Bestimmungen

Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und alle sonstigen Bestimmungen, die auf das Verhälter Sondereigentümer anzuwenden sind.

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein, so wird dadurch der übrige Inhalt nicht berührt.

Die unwirksame Bestimmung ist in eine solche umzudeuten, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wirksamen Bestimmung inhaltlich am nächsten kommt. Im Zweifelsfall beschließt die Eigentümerversammlung über die Umdeutung mit einfacher Mehrheit.

## VIII.

### Hinweise

Der Notar wies darauf hin, daß das Sondereigentum nur bei Übereinstimmung des tatsächlichen Bautenstandes mit den der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrundeliegenden Bauplänen entstehen kann, ferner, daß das Sondereigentum erst mit Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch entsteht.

## IX.

### Genehmigung, Ermächtigung

1)

Zum Vollzug dieser Urkunde ist eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, die zu dieser Urkunde und ihrem Vollzug erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen zu erholen und entgegenzunehmen.

Erklärungen aller Art sollen, soweit sie ohne Bedingungen und Auflagen abgegeben werden, mit ihren Eingang beim Notariat Dr. Ullrich in Traunstein als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

2)

Der beurkundende Notar und dessen Vertreter oder Amtsnachfolger wird hiermit ermächtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Teilungserklärung noch erforderlich sein sollten. Hierzu gehört auch die Befugnis, einzelne Bestimmungen dieser Teilungserklärung zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit dies der grundbuchamtliche Vollzug erfordert.

Ferner wird er ermächtigt, nach Vermessung den genauen Beschrieb des Grundstückes

festzustellen.

## X.

### Grundbuchanträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und b e a n t r a g t unter Vorlage des vom Landratsamt geprüften und genehmigten Aufteilungsplanes nebst Bescheinigung dieser Behörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG:

1. die Eintragung der Aufteilung des in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitzes in Miteigentumsanteile unter Einräumung der genannten Sondereigentumsrechte gemäß Abschnitt III und Anlage I dieser Urkunde sowie die Sondernutzungsrechte;
2. die Bestimmungen nach Abschnitt IV und Anlage III dieser Urkunde als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.

## XI.

### Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges im Grundbuch trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften:

1. der Grundstückseigentümer (2),
2. das Grundbuchamt,
3. das Finanzamt Dessau - Bewertungsstelle -.

Erwerber von Wohnungs- bzw. Teileigentumssrechten sowie Grundpfandrechtsgläubigern sind auf deren Verlangen und Kosten beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen.

## XII.

### Anlagen

Dieser Urkunde sind als wesentliche Bestandteile in der Anlage beigefügt:

1. die Beschreibung der Miteigentumsanteile - Anlage I -,
2. Aufteilungsplan mit Außenansichten - Anlage II -,
3. die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung - Anlage III -,
4. die Baubeschreibung - Anlage IV -.

Sämtliche Pläne lagen vor und werden genehmigt.

Der Aufteilungsplan (Anlage II) ist lediglich bei der für das Grundbuchamt bestimmten Abschrift mitzufertigen.

Vorgelesen vom Notar ~~samt Anlagen~~  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben

*Eduard*  
*Willi Kotter*



## A n l a g e I

### Beschreibung der Miteigentumsanteile

Es werden die folgenden Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan bezeichneten Raumeinheiten gebildet, wobei zu jeder Wohnung ein Abstellraum mit der gleichen Nummerierung gehört.

Aufteilungsplan Nr.	Lage	Abstellraum	Miteigentumsanteil /1.000
------------------------	------	-------------	------------------------------

#### Haus 1

1	Wohnung im EG	1	94,4832
2	Wohnung im EG	2	107,5834
3	Wohnung im 1. OG	3	94,4832
4	Wohnung im 1. OG	4	125,1582
5	Wohnung im DG	5	82,9433

#### Haus 2

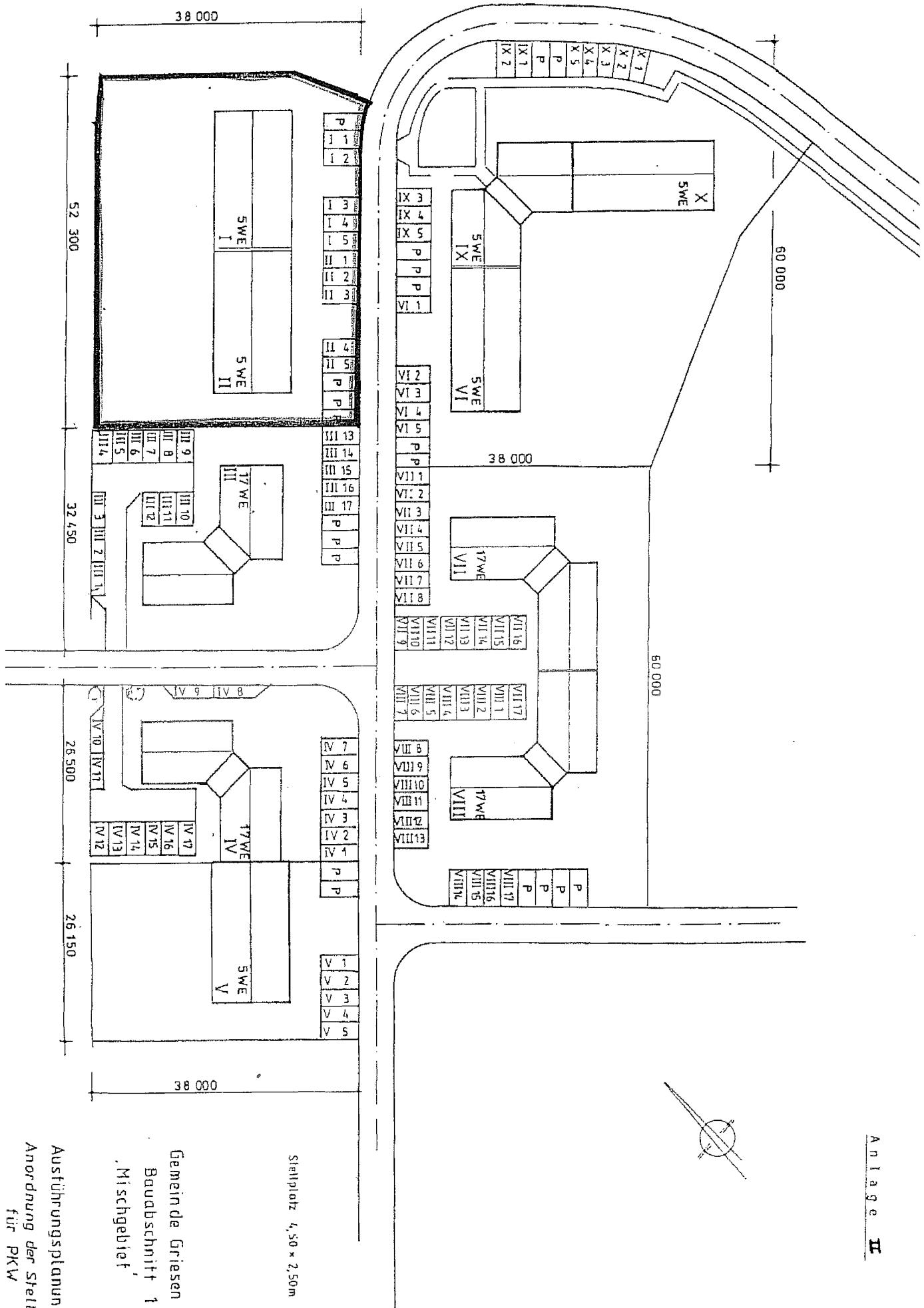
1	Wohnung im EG	1	94,4832
2	Wohnung im EG	2	107,5834
3	Wohnung im 1. OG	3	94,4832
4	Wohnung im 1. OG	4	125,0110
X 5	Wohnung im DG	5	73,7879

-----

Ende der Anlage I

Anlage II

## Ausführungsplanung Anordnung der Stellplätze für PKW



## A n l a g e III

### Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung

#### § 1 Grundsatz

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen, soweit nicht nachfolgend andere Regelungen getroffen sind.

#### § 2 Zweckbestimmungen

1. Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist nur gestattet, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.
2. In den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) ist jede berufliche und gewerbliche Tätigkeit gestattet, die nicht durch die Art ihres Betriebes die übrigen Mitbewohner der Anlage gefährdet oder belästigt, sei es durch übermäßige Geräusch- oder Geruchsimmissionen oder durch Aufbewahrung und Handel mit gefährlichen Gegenständen oder durch Erschwerung des Zugangs zu den Wohnungen. Die Umwandlung des im Aufteilungsplan bezeichneten Teileigentums in Wohnungseigentum ist gestattet; insoweit ist mit der Bezeichnung als Teileigentum keine Zweckbestimmung ver einbart.
3. Die nachfolgend für das Wohnungseigentum getroffenen Bestimmung gelten sinngemäß auch für Teileigentum.

#### § 3 Übertragung

1. Das Sondereigentum ist frei veräußerlich.  
Eigentumsänderungen sind jeweils sofort dem Verwalter anzugeben.
2. Der Veräußerer von Sondereigentum kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer geleisteten Zahlungen auf das Wohngeld und die Heizungskosten sowie die Rücklagen gehen auf den Rechtsnach-

folger über. Die Auseinandersetzung und Abrechnung ist den Vertragspartnern überlassen.

#### § 4 Instandhaltung in Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie die in § 6 Ziffer 1 genannten Gebäude Teile und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Hierzu gehört insbesondere auch die regelmäßige Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung.
2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Erfüllung der in Ziffer 1) aufgeführten Pflichten anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung einmal im Jahr den Zustand der Wohnräume überprüfen.
3. Die Sondereigentümer sind nicht berechtigt, Fenster, Fensterrahmen, Rolläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig zu verändern, auch soweit sie sich in ihrem Sondereigentum befinden.
4. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Sondereigentümer unverzüglich dem Verwalter anzugeben. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter, durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

#### § 5 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Brandversicherung, Sturmschadenversicherung,
- b) Versicherung gegen Wasserleitungsschäden sowie Gewässerschadenhaftpflichtversicherung,
- c) Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Versicherungen zu a) und b) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu c) in angemessener Höhe abzuschließen.

## § 6 Lastentragung

über-

1. Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:  
Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Innenseite der Fenster, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Wohnungseingangstür, Rolläden, Rollädenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, die Kosten des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen.

6  
enden  
nuset-  
ire-  
  
()

Erfüll-  
ck nach

und  
im

t den  
om  
onder-  
r hat,  
urch  
  
()

2. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage ist zu bilden, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird.

3. Die Verteilung der Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser richtet sich nach der Heizkostenverordnung. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden dabei zu 30% nach der Wohnfläche der beheizten Räume und zu 70% nach dem erfaßten Wärmeverbrauch verteilt. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden zu 30% nach der Wohnfläche der Wohnung (ohne Balkone, Kfz.-Stellplätze) und zu 70% nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch verteilt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, daß Wärme- und Warmwassermesser, die der Heizkostenverordnung entsprechen, angebracht, eingestellt und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten.

Die Wohnungseigentümerversammlung kann durch Beschuß, der einer Mehrheit von 75% aller vorhandenen Stimmen bedarf, einen anderen Verteilungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten beschließen, der sich jedoch im Rahmen der Heizkostenverordnung halten muß.

## § 7 Wohnungseigentümerversammlung und Stimmrecht

in:

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer richtet sich nach ihren Miteigentumsanteilen. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Beschlüsse in Wohnungseigentümerversammlungen sind schriftlich niederzulegen.

der

n

## § 8 Verwalter

1. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) Die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und aussergerichtlich geltend zu machen.
- Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.
2. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) zu leisten.

§ 11  
Sonstiges

Änderungen der Gemeinschaftsordnung erfordern eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller vorhandenen Stimmen, soweit durch Gesetz oder in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Sonderrechte dürfen nur mit Zustimmung des betroffenen Eigentümers geändert werden.

Ende der Anlage III

# Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

## Mehrfamilien- und Appartementhäuser

### Bauobjekt Griesen

#### 1. Rohbau

##### 1.1. Erdarbeiten

Mutterbodenabtrag, Aushub für Bodenplatte, frostsichere Gründung;

##### 1.2. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte und sonstige Betonarbeiten nach statischer Berechnung;

##### 1.3. Mauerwerk

Innen- und Außenmauerwerk aus Gasbeton; sowie teilweise Material nach techn. Erfordernis

##### 1.4. Decken

Über den Vollgeschossen aus Gasbeton-Fertigteilplatten oder als Betonfertigteildecken;

Im ausgebauten Dachgeschoß als Balkenlage mit zwischenliegender Wärmedämmung sowie Gipskartonverkleidung;

##### 1.5. Dachstuhl

Dachstuhl aus Nadelholz, im Wohnbereich zwischen den Sparren Wärmedämmung sowie Verkleidung aus Gipskartonplatten;

##### 1.6. Dacheindeckung

Unterspannfolie, Lattung, Betondachziegel;

## **1.7. Spengler**

Dachrinne, Fallrohre und sonstige Verblechungen aus verzinktem Blech;

## **2. Ausbau und Ausstattung**

### **2.1. Putz**

Außenputz: 2 lagiger Maschinenputz, im Sockelbereich Zementputz;

Innenputz: 1 lagiger Maschinenputz, alternativ nach Wahl der Bauleitung als Spachtelputz auf Planblockmauerwerk bzw. auf Fertigteildecken mit Rauhfaserstruktur gespritzt;

### **2.2. Fenster, Haustüren**

Fenster und Fenstertüren aus Nadelholz oder aus Kunststoff nach Wahl der SR-Griesen Bauträger GmbH mit Isolierverglasung und verdeckten Beschlägen außen Aluminium Fensterbänke. Eingangstüranlage passend zu den Fenstern;

### **2.3. Rolläden**

Kunststoffrolläden bei allen Wohnraumfenstern und Fenstertüren, nicht jedoch bei Dachflächenfenstern, nicht rechtwinkeligen Fenstern, über Winkel gesetzte Fenster, und bei Fenstern unter einer lichten Rohbauöffnung von 76 cm Breite oder Höhe.

### **2.4. Estrich**

Schwimmender Estrich in den Wohnbereichen, sonstige Estriche als Verbundestrich;

### **2.5. Fliesen**

Für Wände und Böden stehen jeweils 3 verschiedene Fliesen lt. Bemusterung zur Auswahl;

Wände: Bad und WC ca. 2 m hoch gefliest, Küche, Fliesenspiegel ca. 2,5 m<sup>2</sup>,

Böden: in Bad und WC, Küche und Flur

## **2.6. Innentüren**

Zimmertüren mit Türfutter in fertiger Ausführung, Dekor Eiche „hell“ oder gleichwertig lt. Bemusterung;

## **2.7. Innenfensterbänke**

Fensterbänke aus Marmor in den Wohnräumen, Bad und WC jedoch gefliest;

## **2.8. Teppichbodenbelag**

Velours-Teppichbodenbelag und Sockelleiste lt. Bemusterung in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

## **2.9. Malerarbeiten**

Fassade: Fassadenfarbe, Farbe weiß oder heller Farbton nach Farbkonzept,  
Innenwände: Dispersionsanstrich, Farbe weiß,  
Decken: wie Wände, bei Spritzputz Rauhfaserstruktur, kein Anstrich;  
Fenster: bei Ausführung der Fenster in Nadelholz erfolgt Anstrich mit Holzschutzlasur;

## **2.10. Treppenhaus**

Treppenkonstruktion nach statischer Berechnung, Stufenbelag sowie Belag im Treppenhaus- und den Flurbereichen in Naturstein oder als Fliesenbelag nach Wahl der SR-Griesen Bauträger GmbH, Metallgeländer

## **2.11. Verschiedenes**

Briefkastenanlage: Metallkonstruktion lackiert;

Dacheinstiegsluke: Ausbildung als Einschubtreppe;

Abstellräume: Abtrennung durch Metall- oder Holzlattenkonstruktion

## **3. Haustechnik**

Ausführung der Installationsarbeiten nach den Regeln der Technik sowie Vorschriften der Versorgungsunternehmen;

### **3.1 Heizung**

Energieversorgung mit Gas oder mit Heizöl nach Wahl der SR-Objekt Griesen  
Bauträger GmbH

Heizanlage mit Warmwasseraufbereitung, fertig lackierte Flachheizkörper mit  
Thermostatventilen;

### **3.2. Sanitär**

Alle Objekte in Standartausführung und Farbe weiß

Armaturen als Einhebelmischer verchromt;

Badewannen aus Stahlblech ca. 170/70 cm

Duschwannen aus Stahlblech ca. 80/80 cm mit Brauseschlauch und Duschkopf

Wandhänge WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitze, Papierrollenhalter

Porzellanwaschbecken mit Handtuchhalter und Kristallspiegel ca. 60/40 cm

### **3.3. Elektro**

Flächenschalter und Steckdosen, Farbe weiß

Küche: 1 Deckenlichtauslaß, 1 Herdanschluß, 1 Spülmaschinen-  
anschluß,  
5 Steckdosen,

Bad: 1 Deckenlichtauslaß und 1 Wandlichtauslaß, 2 Steckdosen,

Wohnzimmer: 1 Deckenlichtauslaß, 6 Steckdosen,

Schlafzimmer: 1 Deckenlichtauslaß, 4 Steckdosen,

Kinderzimmer: 1 Deckenlichtauslaß, 3 Steckdosen,

Flur: 1 Deckenlichtauslaß, 1 Steckdose, 1 Leerohr für Telefon-  
anschuß

Fernsehanschluß: Leerrohrinstallation mit je 1 Anschluß im Wohn- Schlaf- und  
Kinderzimmer,

Die Kosten der Antennenanlage bzw. Kabelanschluß sind vom Käufer zu tragen.

Sonstiges: Sprechsanlage mit Klingeldrücker

In den Allgemeinräumen und Treppenhäusern werden Leuchten installiert

#### **4. Aussenanlagen**

Ausführung der Aussenanlagen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan.

#### **5. Änderungen und Sonderwünsche**

Solche können berücksichtigt werden, wenn dazu die Möglichkeit besteht, der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird und rechtlich und bautechnisch keine Einwände seitens der SR-Griesen Bauträger GmbH bestehen. Die Verrechnung erfolgt auf Nachweis gesondert.

#### **6. Sonstiges**

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen bleiben der SR-Griesen Bauträger GmbH vorbehalten, wenn sich solche als notwendig oder zweckmäßig erweisen und der Wert des Objektes sich nicht wesentlich verändert.

Traunreut, den 15.11.1994

Vorstehende Abschrift stimmt mit  
der Urschrift überein.

Traunstein, den 29. 03. 95

Note vorliegen

Begläubigte Abschrift

URNr. 3104 /1996  
vom 26. August 1996

4241 112

N a c h t r a g  
zur Teilungserklärung des Notars Dr. Otto Ullrich in  
Traunstein vom 12.6.1995 URNr. 2008

Heute, den sechsundzwanzigsten August  
neunzehnhundertsechsundneunzig,

- 26. August 1996 -  
erscheint vor mir,

Dr. Otto Ullrich,  
Notar in Traunstein, in den Amtsräumen in Traunstein,  
Maximilianstraße 33:

Herr Franz W a s t l h u b e r ,  
Kaufmann,  
geschäftsansässig in 83301 Traunreut, Werner-von-  
Siemens-Straße 32,  
persönlich bekannt,  
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die  
Firma

SR Objekt Griesen Bauträger GmbH  
mit dem Sitz in Traunreut.

Hierzu stelle ich, der Notar, aufgrund heutiger  
Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts  
-Registergericht- Traunstein fest, daß dort die Firma  
SR Objekt Griesen Bauträger GmbH mit dem Sitz in  
Traunreut unter HRB-Nr. 8323 eingetragen ist und von  
Herrn Franz Wastlhuber als Prokurist mit der Befugnis  
zur Veräußerung von Grundbesitz allein rechtswirksam  
vertreten wird.

Auf Ansuchen beurkunde ich den vor mir abgegebenen  
Erklärungen gemäß was folgt:

I.

Ausgangsstand

Mit der in der Überschrift genannten Urkunde hat die Firma SR-Objekt Griesen Bauträger GmbH mit dem Sitz in Traunreut eine Teilfläche von ca. 1.987 m<sup>2</sup> aus den Grundstücken der Gemarkung Griesen Flste. 25 und 26 gemäß § 3 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diese Urkunde, auf die hiermit Bezug genommen wird, liegt heute in Urschrift vor. Auf das nochmalige Verlesen und Beifügen zu diesem Nachtrag wird verzichtet.

II.

Nachtrag

Das aufzuteilende Grundstück ist zwischenzeitlich vermessen und beschreibt sich wie folgt:

Gemarkung Griesen

Flst. 29/7 Dorfstücke, Gebäude- und Freifläche, Wohnen zu 0,1989 ha.

In Verbindung mit der Vorurkunde wird hiermit dieses Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt.

III.

Schlußbestimmungen

Im übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der Vorurkunde, mit der dieser Nachtrag zu verbinden, zu vollziehen und auszufertigen ist.

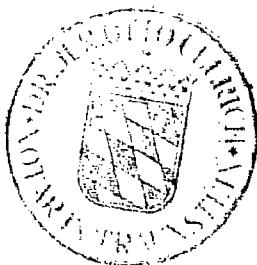
Die Kosten dieses Nachtrages trägt der Eigentümer.  
Dieser Nachtrag ist wie die Vorurkunde auszufertigen.

IV.

Alle in der Vorurkunde enthaltenen Bewilligungen und Anträge werden hiermit vorsorglich wiederholt.

Flist. 29/7 ist identisch mit der in der Vorurkunde bezeichneten Teilfläche.

Vorgelesen vom Notar  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben



*Mr. Koch-Walter*  
*Willi Körner*

Vorstehende Abschrift stimmt mit  
der Urschrift überein.

Traunstein, den 28. 08. 96

Notar

A handwritten signature of a Notary Public is written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a vertical flourish at the beginning and a small loop at the end. The name appears to begin with 'Hans' and end with '...er'.

Beglaubigte Abschrift

3892  
URNr. /1996

vom 06. November 1996

Notar 142

**Nachtrag**  
zur Teilungserklärung des beurkundenden Notars  
vom 12.06.1995 URNr. 2008 samt Nachtrag vom  
**26.08.1996 URNr. 3104**

Heute, den sechsten November  
neunzehnhundertsechsundneunzig,

- 06. November 1996 -

erscheint vor mir,

Dr. Otto Ullrich,

Notar in Traunstein, in den Amtsräumen in Traunstein,  
Maximilianstraße 33:

Herr Robert Schroll,  
Kaufmann,  
geschäftsansässig Werner-von-Siemens-Straße 32, 83301  
Traunreut,  
mir persönlich bekannt;  
nach seiner Erklärung hier handelnd nicht im eigenen  
Namen, sondern für die Firma

SR Objekt Griesen Bauträger GmbH  
mit dem Sitz in Traunreut,  
als deren Geschäftsführer,  
wzu ich, Notar, aufgrund heutiger Einsicht in das  
Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein fest-  
stelle, daß dort unter HRB 8323 die Firma SR Objekt  
Griesen Bauträger GmbH mit dem Sitz in Traunreut ein-  
getragen ist und von Herrn Robert Schroll als  
Geschäftsführer allein rechtswirksam vertreten wird.

Auf Ansuchen beurkunde ich den von mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

Ausgangsstand

Mit den in der Überschrift genannten Urkunden hat die Firma SR Objekt Griesen Bauträger GmbH das Grundstück der Gemarkung Griesen Flst. 29/7 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diese Urkunden, auf die hiermit Bezug genommen wird, liegen heute in Unterschrift vor. Auf das nochmalige Verlesen und Beifügung wird verzichtet.

II.

Nachtrag

Das Bauwerk, welches mit vorgenannten Urkunden aufgeteilt werden soll, erstreckt sich mit dem dazugehörigen Umgriff auch auf das Grundstück Flst. 25/3 der Gemarkung Griesen.

Der Eigentümer<sup>a</sup> beantragt hiermit, das Grundstück Flst. 29/7 zusammen mit dem Grundstück Flst. 25/3 jeder Gemarkung Griesen im Grundbuch als ein Grundstück einzutragen. <sup>b</sup>Vereinigt sie beiden Grundstücke und

Die in den Vorurkunden getroffenen Vereinbarungen und Aufteilungen gelten für das vorgenannte vereinigte Grundstück. Alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge werden ausdrücklich nochmals für das vereinigte Grundstück Flste. 29/7 und 25/3 wiederholt.

Die Vereinigung der vorgenannten Grundstücke wurde in der Teilungsgenehmigung des Landkreises Anhalt Zerbst

vom 06.06.1996, Az: 63-01380-96-52 zur Auflage gemacht. Vorstehende Eintragung wird hiermit  
**bewilligt und beantragt.**

III.

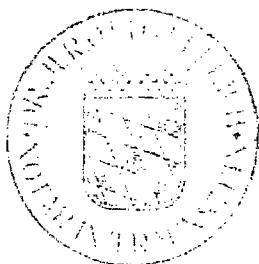
Schlußbestimmungen

Im übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der Vorurkunde, mit der dieser Nachtrag zu verbinden zu vollziehen und auszufertigen ist.

Die Kosten dieses Nachtrages trägt der Eigentümer.  
Dieser Nachtrag ist wie die Vorurkunde auszufertigen.

Vorgelesen vom Notar  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben

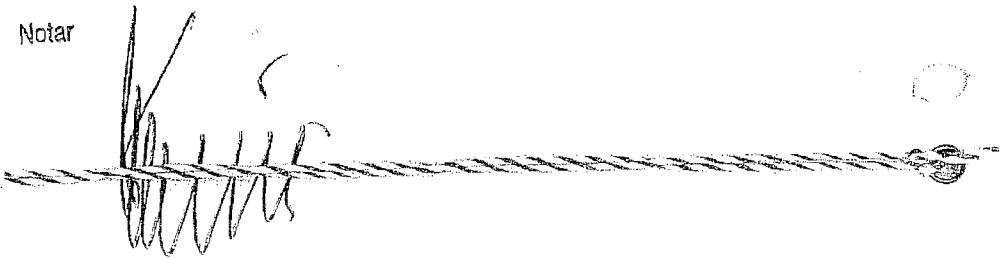
*Robert Lewan*  
*Ulrich Kotter*



Vorstehende Abschrift stimmt mit  
der Urschrift überein.

Traunstein, den 08. II. 96

Notar

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. H. K.", is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a prominent vertical stroke on the left side.